

ØVRE EIKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ORMÅSEN B3

Reguleringsbestemmelser

1 Generelt

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealene disponeres til utbygging av boliger, offentlig vei, offentlige friområder og fellesareal lek i overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25.

1.2 Innenfor området er det regulert for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

Frittliggende småhusbebyggelse
Boliger

B1-B3, B5-B9, B14-B15
B4, B10-B13

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig gate med fortau
Offentlig kjørevei

Og1-Og2
Ov1-Ov5

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

Offentlige friområder generelt

Of1-Of4

SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

FELLESOMRÅDER

Felles lekeareal for barn
Felles grøntanlegg

FI1-FI3
Fg1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning regnes som % bebygd area i forhold til tomtearealet. Tomteareal ved beregning av BYA omfatter hele det regulerte byggeområdet. Med bebygd areal menes arealet av bygningers (hus, boder, carporter, garasjer) fotavtrykk. Plass til én garasje/carport pr. boenhet inngår i det bebygde arealet. Annen åpen parkering og manøvreringsareal på egen tomt medtas ikke i bebygd areal. For øvrig skal areal og volum beregnes iht Plan- og bygningsloven med forskrifter og NS 3940. Alle tall skal dokumenteres i byggesøknaden.

2.2 Bebyggelsesplan

For B4, B10-B13 kreves bebyggelsesplan før søknad om byggetillatelse kan sendes inn til behandling. Bebyggelsesplanen skal vise byggeområder med byggegrenser for planlagt bebyggelse, veistruktur, parkeringsanlegg, grøntstruktur og lekeplasser. I bebyggelsesplanen skal det fastsettes om områdene avsettes til frittliggende eller konsentrert småhusbebyggelse.

2.3 Søknad om tiltak etter Plan- og bygningsloven (søknad om byggetillatelse)

Byggesøknader skal inneholde situasjonsplan med planløsning for alle bygg på tomten, herunder garasje og utvendige boder selv om disse ikke skal ferdigstilles samtidig med boligene. I tillegg kan kommunen kreve at det utarbeides utomhusplan i

målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise nytt og eksisterende terreng, veier og plasser, overflatebehandling, utstyr, beplantning, konstruksjoner og prinsipp for behandling av overflatevann. 10% av tomtearealet skal holdes fritt for inngrep. Tiltaksgrense skal vises på utomhusplan.

2.4 Vegetasjon og terreng

Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte er vurdert som verdifull, skal bevares. Alle terrenginngrep i byggeområdet anses for å være vesentlige. Dette medfører at ingen terrenginngrep som grave- og sprengningsarbeider eller trefelling kan gjennomføres før byggetillatelse er gitt.

2.5 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være minimum 3 for frittliggende bebyggelse og 2 for konsentrert småhusbebyggelse. Parkering foran egen garasje/carport godkjennes som oppstillingsplass.

2.6 Byggegrenser

Byggegrenser angitt på plankartet gjelder for bebyggelse med grunnflate større enn 50 m². For bebyggelse med grunnflate under 50 m² gjelder bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens §70.

2.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stanses og ansvarlig myndighet varsles, jf. Kulturminneloven §8, 2.ledd.

2.8 Støy

Det skal i byggesaken dokumenteres at alle støyutsatte anlegg ligger innenfor krav satt i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

2.9 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming legges til grunn for utforming av bygninger og fellesarealer. Prinsippene skal vurderes i sammenheng med eksisterende terrengsituasjon. Dersom planlagt terrengbearbeiding gir betydelige terrenginngrep eller på annen måte estetisk uheldige løsninger, kan prinsippet avvikes.

3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

3.1 B1-B3, B5-B9, B14-B15 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsene under §3 gjelder også dersom deler eller hele arealet av feltene B4 B4, B10-B13 avsettes til frittliggende småhusbebyggelse.

3.2 Rammer for utnyttelse

Felt for frittliggende småhusbebyggelse kan bebygges med inntil 25% BYA. Gesimshøyden skal ikke overstige 4,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkel skal være mellom 22 og 37 grader. Takoppløft og arker med mindre bredde enn 1/3 av takets bredde tillates oppført høyere enn maksimal gesimshøyde.

3.3 Garasje/carport

For hver tomt tillates oppført en garasje eller en carport. Garasje tillates oppført med utvendige mål inntil 6,2 x 8,0 meter (bredde x lengde) dersom det ikke bygges bod.

Garasje og bod skal til sammen ikke overstige 50 m². Garasjens mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter.

3.4 **Utvendig bod**

Det tillates oppført en frittstående utvendig bod på tomten. Boden tillates oppført med utvendige mål inntil 2,25 x 3 (bredde x lengde). Mønehøyde skal ikke overstige 3,5 meter.

3.5 **Bebyggelsens bruk**

Området skal benyttes utbygging for boligformål med frittliggende eneboliger. Med frittliggende enebolig menes i denne planen hus som inneholder en boenhet. Eneboligen kan ha en utleiedel som ikke overstiger 55 m². Eneboligtomten kan ikke seksjoneres.

4. BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

4.1 Bestemmelsene under §4 gjelder dersom deler eller hele arealet av feltene B4, B10-B13 avsettes til konsentrert småhusbebyggelse.

4.2 **Rammer for utnyttelse**

B4 og B13 kan bebygges med inntil 25% BYA.
B10-B12 kan bebygges med inntil 30% BYA.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

5. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Anlegg for VA kan legges i de offentlige friområdene.

5.2 I Of4 kan det anlegges en ballslette.

6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Offentlige veier skal opparbeides i henhold til snitt vist på plankartet.

6.2 Permanente veiskråninger som overskrider standard reguleringsredde for vei, reguleres til annet veiformål. Midlertidige veiskråninger som overskrider standard reguleringsredde for vei og som ligger på regulerte byggeområder inngår i byggeformålet.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeareal (FL) skal opparbeides som kvartalslekeplass. Felles lekeplass skal opparbeides og ferdigstilles etter at 5 boliger som plassen er felles for, er tatt i bruk. Plassen skal minimum inneholde; huske- og klatremuligheter (for flere samtidig), sandkasse og gode sittemuligheter. Det skal være et tuntre på minimum 3 meters høyde når plassen tas i bruk.

7.2 Lekeapparatene skal tilfredsstillende følgende krav:

- Det skal kun benyttes utstyr og apparater på lekeplassene som tilfredsstillende EN 1176.
- Lekeutstyret skal ha en robust og god kvalitet, med særlig fokus på lang holdbarhet og lite vedlikehold. Utstyret skal tilfredsstillende kravene som er vedtatt av den europeiske standardorganisasjonen CEN, samt EN 1176. (Kvalitet / Sikkerhet).
- Lekeutstyret skal monteres i henhold til gjeldene "Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr", leverandørens anvisning samt CEN-norm.
- Type lekeapparat, sikkerhetssone, produsent og varenummer skal oppgis på tegningen.

7.3 F11 er felles for B1-B3.
F12 og F13 er felles for B5-B9.
Fg1 er felles for B14-B15.